

Årsredovisning 2019



Brf Tors Mur

Org nr 716421-9151

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tors Mur, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 1994-09-08.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-27.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Tor 6 från Familjebostäder 1994. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2026-06-30. Tomträttsavgälden uppgår till 509 tkr/år.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 43 bostadsrätter, fyra hyresrätter och en gemensamhetslokal. Den totala boytan är 3 544 kvm varav bostadsrätter 3 274 kvm och hyresrätter 270 kvm. Lokalytan uppgår till 60 kvm.

Lägenhetsfördelning

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Hyresrätter</u>
1 st 1 rok	2 st 2 rok
11 st 2 rok	2 st 3 rok
24 st 3 rok	
7 st 4 rok	

Föreningens underhållsplan

Föreningen har upprättats en underhållsplan för föreningens fastighet som uppdateras årligen. Underhållsplanen ligger till grund för föreningens årliga avsättning till underhållsfonden. Avsättningen är en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultatet. Styrelsens förslag till avsättning 2019 uppgår till 306 tkr.

UP
MSV
te.
B
KB
B

Q 90

Utförda större underhållsåtgärder

1975-1976

Stämbyte

2011-2013

Stamspolning

Renovering av fönster i hela fastigheten

2014-2018

Renovering av takkupor

Byte av undercentral värme

Stamspolning

Ventilationskontroll

2019

Installation av säkerhetsdörrar

Renovering av trapphus

Renovering av vindsfönstren

Upprustning av innergården påbörjades

Planerade underhållsåtgärder

2020

Byte av föreningens hissar

Fortsatt upprustning av innegården

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Övriga avtal

Fragaria Trädgårdar AB

Bibbons AB

Berendsen Textil AB

Otis AB

Energikundservice AB

Stockholm Exergi AB

Stockholm Vatten AB

Brändkontoret

Telenor Sverige AB

Ownit AB

Trädgårdsskötsel

Städning

Entrémattor

Hisservice

Fastighetsel

Fjärrvärme

Vatten/avfallshantering

Fastighetsförsäkring

Kabel TV

Bredband

MBV
K. Bell
FS
UP
KB

CR 90.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som uppgår till 64,7 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler och uppgår till 2,4 tkr

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 141 243 tkr varav byggnadsvärde 45 243 tkr och markvärde 96 000 tkr. Värdeår är 1975.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årets resultat och likvida medel

Föreningen är helt obelånad och har cirka 9 Mkr i likvida medel inklusive avräkningskonto hos den ekonomiska förvaltaren. Under 2019 såldes en av hyresrätterna i föreningen vilket innebär en ökning av likvida medel med cirka 6 Mkr vid inflyttningen 2020. Föreningen har fyra hyresrätter kvar.

Föreningens ekonomiska ställning är därmed god trots att föreningen uppvisar en förlust för räkenskapsåret som uppgår -1 137 tkr (-370 tkr). Resultat exkl avskrivningar uppgår till - 303 tkr (-160 tkr).

Föreningens investeringar i fastighetsförbättringar under året uppgår till 2 859 tkr. Investeringar har finansierats med befintliga medel.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Anna Lundahl	ordförande
Karin Persson	kassör
Fredrik Söderlund	
Benny Modin	
Malin Svensson	
Kimberley Beauprez	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor/intern revisor

BoRevision i Sverige AB, Erik Davidsson ordinarie revisor
Claes Rudberg, intern revisor

WP BJL
#1131 KB

CR^{sp.}

Valberedning

Marit Danielsson
Mattias Högström
Alexandra Durgé

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetet med en långsiktig förvaltning av fastighet och ekonomi präglad av god kvalitet och professionalism. I linje med denna inriktning har styrelsen anlitat extern expertis för frågor gällande löpande skötsel och genomförande av större projekt.

Under 2019 har samtliga trapphus i föreningen renoverats. I samband med detta skedde ett byte till säkerhetsdörrar.

Etapp ett i upprustningen av innergården blev klar innan sommaren. Innefattar byte av cykelställ, plantering av nya växter samt installation av automatisk bevattning.

Trädgårdsgruppen fortsätter att arbeta fram ett förslag för etapp två för innergården. Detta innefattar lekytan samt cykelparkeringen.

Styrelsen har beslutat att inreda ett rum i gemensamhetslokalen för att kunna användas som övernattningslägenhet för besökare. Arbetet beräknas vara klart i början av 2020.

Under slutet av 2019 började hissarna i två trapphus krångla. Hissarna är till åren komna och trots upprepade reparationer har problemen fortsatt. Styrelsen har därför tagit beslut om att upphandla ett hissbyte under 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (75) medlemmar. Under året har 7 (3) överlåtelser skett. En (2) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

ed.

CR

gen/Full
UP JS
n
KB

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 863	1 919	1 919	1 915
Resultat efter finansiella poster	-1 137	-389	-997	-260
Resultat exkl avskrivningar	-303	-160	-767	-44
Soliditet (%)	96,78	98,51	98,73	98,53

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 684 771	18 235 078	583 156	-4 857 553	-370 704	29 274 748
Disposition av föregående års resultat:			306 000	-676 704	370 704	0
Årets resultat					-1 137 024	-1 137 024
Belopp vid årets utgång	15 684 771	18 235 078	889 156	-5 534 257	-1 137 024	28 137 724

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 534 257
årets förlust	-1 137 024
	-6 671 281
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	306 000
ianspråk fond yttre underhåll	-109 385
i ny räkning överföres	-6 867 896
	-6 671 281

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ANV RLL A
WP B KB

ad.
CR

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter		1 460 076	1 460 076
Hysesintäkter		403 119	471 339
Övriga rörelseintäkter		4 521	5 499
Summa nettoomsättning		1 867 716	1 936 914
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-163 971	-101 776
Periodiskt underhåll	4	-109 385	-109 375
Driftkostnader	5	-1 661 349	-1 662 850
Administrationskostnader	6	-205 783	-210 018
Personal kostnader	7	-63 101	-55 235
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 203 589	-2 139 254
Avskrivning byggnad	8	-791 827	-168 504
Avskrivningar övrigt	9, 10	-42 484	-42 484
Summa avskrivningar		-834 311	-210 988
Resultat före finansiella poster		-1 170 184	-413 328
Ränteintäkter		33 160	42 624
Summa kapitalnetto		33 160	42 624
Resultat efter finansiella poster		-1 137 024	-370 704
Årets resultat		-1 137 024	-370 704

WP B KB

CR

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	19 455 714	17 388 985
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	94 941	118 108
Inventarier, verktyg och installationer	10	6 064	25 381
Summa materiella anläggningstillgångar		19 556 719	17 532 474

Summa anläggningstillgångar

19 556 719

17 532 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		0	1 841
Övriga fordringar	11	716 822	239 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	220 211	230 563
Summa kortfristiga fordringar		937 033	471 539

Kassa och bank

8 580 412

11 713 180

Summa omsättningstillgångar

9 517 445

12 184 719

SUMMA TILLGÅNGAR

29 074 164

29 717 193

ANV/BLL h
WY FJ KB

SD.
CR

Balansräkning

Not
I

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

33 919 849

33 919 849

Fond för yttre underhåll

889 156

583 156

Summa bundet eget kapital

34 809 005

34 503 005

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 534 257

-4 857 553

Årets resultat

-1 137 024

-370 704

Summa fritt eget kapital

-6 671 281

-5 228 257

Summa eget kapital

28 137 724

29 274 748

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

106 856

152 483

Skatteskulder

2 469

0

Övriga skulder

15

526 350

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

300 765

289 962

Summa kortfristiga skulder

936 440

442 445

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 074 164

29 717 193

Jan Bell
UP KB JS

gd.
CR

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 137 024	-370 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		834 311	210 988
Förändring skatteskuld/fordran		4 310	1 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-298 403	-158 682
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		10 352	-551
Förändring av leverantörsskulder		-45 627	54 978
Förändring av kortfristiga skulder		537 151	5 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		203 473	-98 896
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 858 556	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 858 556	0
Årets kassaflöde		-2 655 083	-98 896
Likvida medel och avräkningskonto	14		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		11 952 034	12 050 930
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		9 296 951	11 952 034

den/Blle
WP KB JB

SP.
CF

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Förändring mot föregående år som upprättats enligt K2 redovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnadskomponenter	20-120 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Bredband	10 år
Inventarier	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

dgv/BL a
WP JS KB

90.
CR

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 460 076	1 460 076
Hysesintäkter bostäder	341 364	402 732
Avgifter bredband	54 747	55 836
Avgift andrahandsupplåtelse	2 276	0
Övriga intäkter	9 252	18 271
	1 867 715	1 936 915

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation tvättstuga	19 412	8 814
Reparation hissar	2 056	0
Reparation tak	31 856	0
Övriga reparationer	110 647	92 962
	163 971	101 776

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Underhåll av markytor	109 385	0
Underhåll ventilation	0	43 750
Planerat underhåll stamspolning	0	65 625
	109 385	109 375

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	43 687	42 918
Trädgårdsskötsel	50 043	45 268
Städkostnader	60 044	56 670
Hyra av entrémattor	14 560	13 715
Snöröjning/sandning	26 109	12 644
Hisskostnader	24 870	28 791
Besiktningkostnader	0	9 125
Fastighetsel	103 276	108 556
Uppvärmning	497 924	495 372
Vatten och avlopp	62 409	100 396
Avfallshantering	53 941	68 889
Försäkringskostnader	71 324	71 099
Självrisker	3 535	0
Tomträttsavgäld	508 900	508 900
Kabel-tv	33 313	31 665
Bredband	55 836	56 070
Förbrukningsmaterial/inventarier	51 578	12 772
	1 661 349	1 662 850

20
CF

ASV
WZ
KB

Not 6 Administrationskostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	67 149	62 839
Porto	3 069	3 030
Revisionsarvode	19 188	18 750
Ekonomisk förvaltning	68 314	86 940
Konsultarvoden	2 600	0
Underhållsplan	11 625	11 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga poster	28 696	22 002
	205 783	210 018

Not 7 Personal kostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	48 018	42 200
Sociala avgifter på arvoden	15 083	13 035
	63 101	55 235

Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	20 220 482	20 220 482
Inköp	2 858 556	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 079 038	20 220 482
Ingående avskrivningar	-2 831 497	-2 662 993
Årets avskrivningar	-791 826	-168 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 623 323	-2 831 497
Utgående redovisat värde	19 455 715	17 388 985
Taxeringsvärden byggnader	45 243 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	65 000 000
	141 243 000	102 000 000

Not 9 Installation av bredband

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	231 666	231 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 666	231 666
Ingående avskrivningar	-113 558	-90 391
Årets avskrivningar	-23 167	-23 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 725	-113 558
Utgående redovisat värde	94 941	118 108

sp.
CK

WSP/BM AL.
WSP/BM KB

Not 10 Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	193 161	193 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 161	193 161
Ingående avskrivningar	-167 780	-148 463
Årets avskrivningar	-19 317	-19 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 097	-167 780
Utgående redovisat värde	6 064	25 381

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	282	282
Avräkningskonto förvaltare	716 540	238 853
	716 822	239 135

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV	8 464	8 326
Fastighetsförsäkring	60 372	59 249
Bredband	9 306	9 306
Tomrättsavgäld	127 225	127 225
Ekonomisk förvaltning	14 844	14 563
Snöröjning	0	6 394
Upplupen utdelning Brandkontoret	0	5 500
	220 211	230 563

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	46 000	43 500
Sociala avgifter	14 450	13 668
Fastighetsel	4 211	10 879
Trädgårdsskötsel	11 597	0
Fjärrvärme	62 609	68 082
Vattenkostnad	15 592	0
Reparation värme	0	10 713
Förutbetalda avgifter och hyror	146 305	143 121
	300 764	289 963

Not 14 Likvida medel kassaflöde

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	8 580 412	11 713 180
Tillgodohavanden klientkonto	716 540	238 853
	9 296 952	11 952 033

WP
FB
KB

90.
of

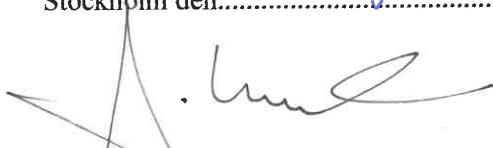
Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Handpenning lägenhet 723, tillträde år 2020	526 350	0
	526 350	0

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Upphandling av hissbyte.
- * Arbete med föreningens gästlägenhet slutförs.
- * Fortsatt arbete med förändring av innegården etapp två.

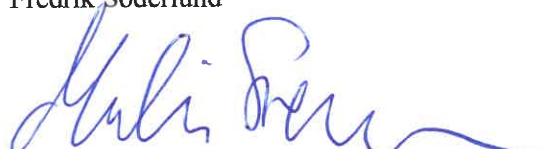
Stockholm den 3 maj 2020


Anna Lundahl
Ordförande


Karin Persson



Fredrik Söderlund

Benny Modin



Malin Svensson

Kimberley Beauprez


Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18


Erik Davidsson
Revisor
Borevision i Sverige AB


Claes Rudberg
Intern revisor

WP/Bep
WP/S
KB
K2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tors Mur, org.nr. 716421-9151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tors Mur för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

90.
CK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tors Mur för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige allid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

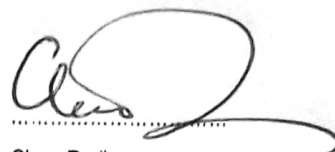
Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald med namn vid ordinarie stämma 2019.

Stockholm den 18 maj 2020



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB



Claes Rudberg
Förtroendevald revisor